



Flächennutzungsplan

Änderung N 15 Saeffelen - Nord Änderung N 17 Saeffelen - West

(zukünftige geplante Bezeichnung: **Änderung N 15 Saeffelen „Flächentausch – Saeffelen Nord/Hundsath / Saeffelen-West“**)

BEGRÜNDUNG

**Vorentwurf
Stand: Januar 2016**

INHALT DER BEGRÜNDUNG

STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG	- 2 -
1.0 VORBEMERKUNG / ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	- 2 -
2.0 VORGABEN ZUR PLANUNG	- 3 -
2.1 Geltungsbereiche der Änderung.....	- 3 -
2.3 Übergeordneten Planungen	- 3 -
3.0 GEPLANTE ÄNDERUNGEN	- 5 -
4.0 HINWEISE	- 5 -
4.1 Kampfmittelbeseitigung	- 5 -
4.2 Artenschutzrechtliche Belange	- 6 -
4.3 Denkmalschutz	- 6 -
4.4 Erdbebenzone	- 6 -
5.0 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	- 6 -
5.1 Städtebauliche Auswirkungen	- 6 -
5.2 Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen	- 6 -
5.3 Einwirkungsbereich Störfallanlagen.....	- 7 -
5.4 Windkraftanlagen nördlich des Plangebietes.....	- 7 -
5.4 Umweltbelange.....	- 7 -
6.0 RECHTSGRUNDLAGEN	- 7 -

STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1.0 VORBEMERKUNG / ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die EGS – Entwicklungsgesellschaft Selfkant mbH hat mit Schreiben vom 01. April 2015 die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes sowie den Abschluss eines diesbezüglichen Städtebaulichen Vertrages mit der Gemeinde Selfkant für einen Bereich im Nordwesten von Saeffelen beantragt.

Dafür ist es notwendig:

- den rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde für die Grundstücke Gemarkung Saeffelen, Flur 8 Nrn. 21, 22, 23, 24, 25 (jeweils teilweise) und Nr. 26 die Darstellung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“ zu ändern.
- Für die vom Plangebiet erfassten Grundstücke Gemarkung Saeffelen, Flur 8 Nrn. 21, 22, 23, 24, 25 (jeweils teilweise) und Nr. 26 einen qualifizierten Bebauungsplan mit der Ausweisung „Allgemeines Wohngebiet“ aufzustellen.

Die Gemeindevertretung hat am 28.04.2015 über den Antrag beraten und beschlossen, das Änderungsverfahren N 15 Saeffelen - Nord/ Hundsath einzuleiten.

Gleichzeitig wurde beschlossen den Bebauungsplan Selfkant Nr. 45 Saeffelen / Hundsath mit der Ausweisung „Allgemeines Wohngebiet“ aufzustellen.

Im Rahmen der Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) hat die Bezirksregierung Köln hinsichtlich der Änderung N 15 Saeffelen – Nord/Hundsath gefordert, dass ein sogenannter „Flächentausch“ stattfinden muss. D.h. die im Rahmen des Baugebietes Hundsath geplante Umwandlung von ca. 1,4 ha „Fläche für Landwirtschaft“ in „Allgemeines Wohngebiet“ ist an anderer Stelle zu kompensieren.

Hier bietet sich die mit Änderung Nr. III/ 5n.2 – Saeffelen-West, zweite Modifikation des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selfkant („Grüner Weg“) ausgewiesene Wohnbaufläche an. Die an dieser Stelle dargestellten Wohnbauflächen wurden bisher nicht in Anspruch genommen.

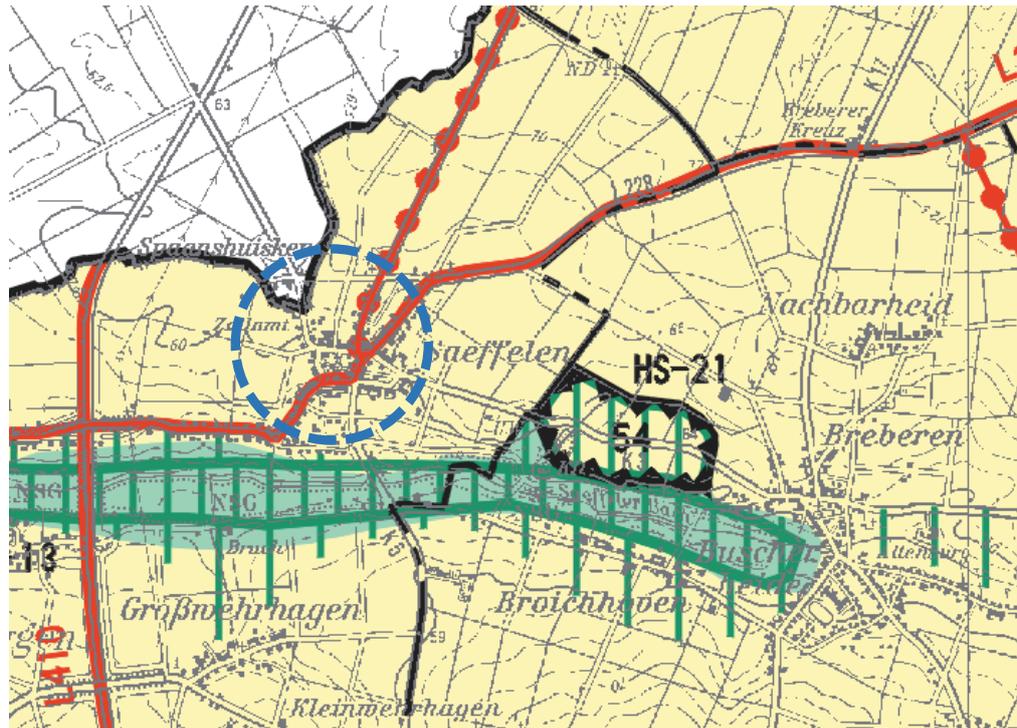
In der Sitzung vom 04.11.2015 hat die Gemeindevertretung beschlossen, die Änderung Nr. III/ 5n.2 – Saeffelen-West, zweite Modifikation des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selfkant im Rahmen der Änderung Nr. 17 Saeffelen- West wie folgt zu ändern:

- Die Darstellung „Allgemeines Wohngebiet“ auf den Grundstücken Gemarkung Saeffelen, Flur 5, Nrn. 12, 13, 15,16 und 17 (jeweils teilweise) sowie Gemarkung Saeffelen, Flur 6, Nrn. 70, 71, 72 und 73 wird in „Flächen für die Landwirtschaft“ geändert.

Da die Änderung N 15 Saeffelen-Nord und die Änderung N 17 Saeffelen-West in einem planungsrechtlichen Zusammenhang zu sehen sind, werden die Änderungsverfahren zu einem Bauleitplanverfahren zusammengefasst.

Die Änderung erhält den Arbeitstitel: Änderung N 15 Saeffelen „Flächentausch – Saeffelen-Nord/Hundsath / Saeffelen-West“.

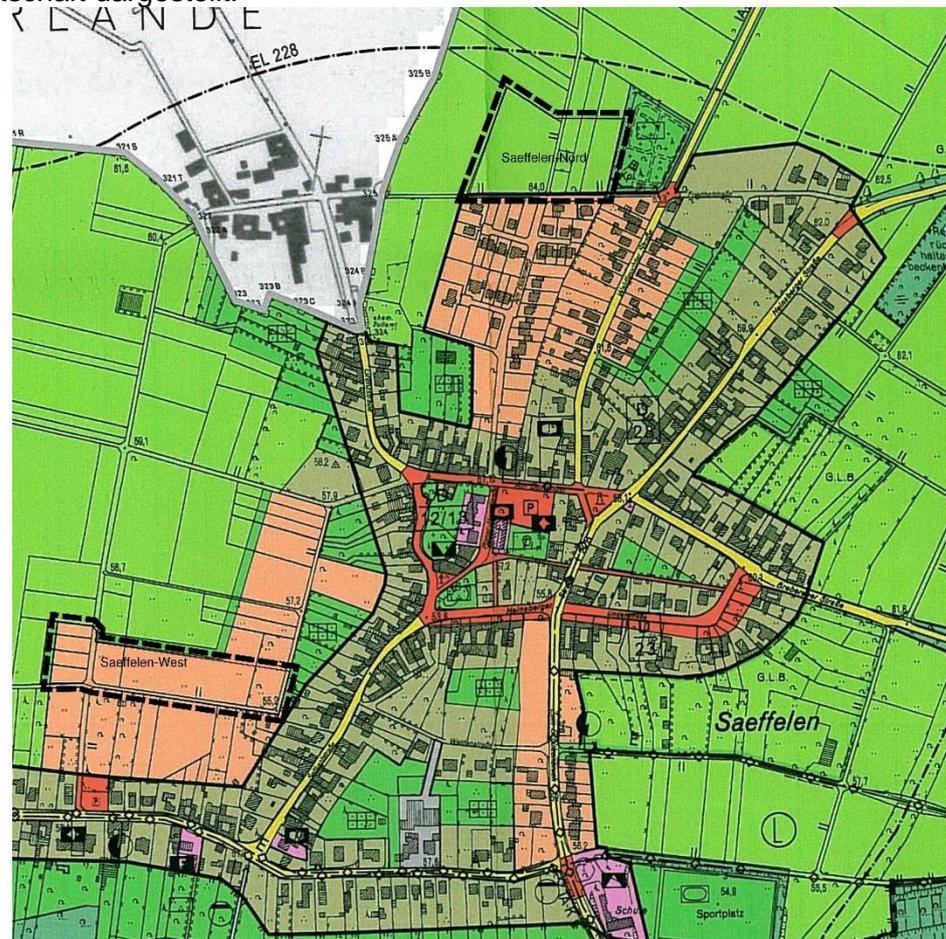
Eine entsprechende „neue“ Beschlussfassung in den politischen Gremien erfolgt mit dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung.



Auszug aus dem Regionalplan

Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Selfkant ist der Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Selfkant.

Landschaftsplan

Der Planbereich ist vom Landschaftsplan II/5 Selfkant erfasst.

Erkenntnisse über Vorkommen planungsrelevanter Arten oder der Siedlungsentwicklung entgegenstehende Darstellung bzw. Festsetzungen des Landschaftsplans Selfkant liegen nicht vor.

Ziele der Landes- und Regionalplanung

Unter der Voraussetzung eines Flächentausches hat die Bezirksregierung Köln mit Schreiben vom 26.03.2014 die Anpassung der Planungsabsichten an die Ziele der Landes- und Regionalplanung bestätigt.

Im Rahmen der „Änderung des Flächennutzungsplanes Selfkant N 15 Saeffelen-Nord, Hundsath“ erfolgt eine Darstellung von „Wohnbaufläche“. Im Gegenzug wird im Westen von Saeffelen eine „Wohnbaufläche“ in gleicher Größe zurückgenommen (nach Beschluss der Gemeindevertretung Selfkant „Änderung des Flächennutzungsplanes Selfkant N 17 Saeffelen-West“). Beide Änderungen werden, auf Anregung der Bezirksregierung Düsseldorf“ in einem gemeinsamen Verfahren durchgeführt.

Die Änderung erhält im Weiteren Verfahren den Arbeitstitel: **Änderung N 15 Saeffelen „Flächentausch – Saeffelen Nord/Hundsath / Saeffelen-West“**.

3.0 GEPLANTE ÄNDERUNGEN

Entsprechend den Planungsabsichten der Gemeinde Selfkant sind nachstehende Änderungen geplant:

Bereich Änderung N 15 – Saeffelen-Nord/Hundsath

Die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Selfkant als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellten Grundstücke Gemarkung Saeffelen, Flur 8 Nrn. 21, 22, 23, 24, 25 (jeweils teilweise) und Nr. 26 in „Wohnbaufläche“ geändert. Der Änderungsbereich umfasst rd. 1,36 ha.

Bereich Änderung N 17 – Saeffelen-West

Die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Selfkant als „Wohnbaufläche“ dargestellten Grundstücke Gemarkung Saeffelen, Flur 5, Nrn. 12, 13, 15,16 und 17 (jeweils teilweise) sowie Gemarkung Saeffelen, Flur 6, Nrn. 70, 71, 72 und 73 wird in „Fläche für die Landwirtschaft“ geändert. Der Änderungsbereich umfasst rd. 1,38 ha.

Mit der vorstehend beschriebenen FNP-Änderung in Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Selfkant Nr. 45 -Saeffelen-Hundsath - sollen zur Deckung des örtlichen Bedarfs im Ortsteil Saeffelen ein Neubaugebiet mit rd. 17 Grundstücken entwickelt werden.

4.0 HINWEISE

4.1 Kampfmittelbeseitigung

Es wird nachstehender Hinweis zum Verhalten bei Kampfmittelfunden in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen:

„Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd- /Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder direkt der KBD (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.“

4.2 Artenschutzrechtliche Belange

Die Baufeldräumung sollte möglichst während der Vegetationsruhe und Vermehrungsfreien Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.

Ansonsten ist das Eingriffsgebiet ab Anfang März bis Baubeginn von Vegetation frei zu halten oder durch Störung die Vögel vor Ansiedlung zu hindern. D.h. das Baufeld ist ab März wöchentlich zu befahren oder mechanisch zu bearbeiten um das Ansiedeln von Vögeln zu vermeiden.

4.3 Denkmalschutz

Es wird auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW hingewiesen. Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde oder das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

4.4 Erdbebenzone

Saeffelen befindet sich in Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse S (Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung) gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006).

Gemäß der technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4109:2005-04 „Bauen in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen.

Dieser Hinweis wird auf Grund des Schutzbedürfnisses der Allgemeinheit, insbesondere der Grundstückseigentümer, Mieter, Pächter oder sonstiger Nutzungsberechtigter, in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.0 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes i.V.m. mit der Aufstellung des Bebauungsplans Selfkant Nr. 45 Saeffelen, Hundsraath sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung von bis zu 17 Wohngrundstücken im Nordwesten von Saeffelen geschaffen werden. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt von der Friedhofstraße, die ausreichend leistungsfähig ist, das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus der geplanten Bebauung mit aufzunehmen.

Durch die zusätzliche Bebauung sind auch keine wesentlichen negativen Auswirkungen für die südlich angrenzenden Wohnnutzungen zu erwarten.

5.2 Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes werden landwirtschaftliche Flächen in einem Umfang von rd. 1,36 ha als Baufläche dargestellt.

Demgegenüber werden 1,38 ha als Wohnbaufläche dargestellte Flächen im Westen von Saeffelen zurückgenommen. Die Bodenversiegelung wird auf das notwendige Maß begrenzt.

5.3 Einwirkungsbereich Störfallanlagen

Das Planareal liegt außerhalb der von der Kommission für Anlagensicherheit empfohlenen Achtungsabstände von Störfallanlagen.

5.4 Windkraftanlagen nördlich des Plangebietes

Im weiteren Umfeld nordöstlich von Saeffelen ist die Errichtung und Betrieb von fünf Windenergieanlagen (WEA) als Ersatz von sechs WEA im Rahmen des Repowerings in Vorrangzonen der Gemeinden Selfkant und Waldfeucht geplant.

Im Bereich der Konzentrationszone I in Selfkant werden zwei derzeit bestehende WEA mit einer Rotorspitzenhöhe von knapp 100 m durch zwei WEA mit einer Nabenhöhe von 148 m ersetzt. Dies entspricht einer Rotorspitzenhöhe von ca. 200 m. In der Konzentrationszone auf der Gemarkung Waldfeucht sollen vier Altanlagen durch drei neue WEA mit einer Nabenhöhe von 148 m ersetzt werden.

Der geringste Abstand zu den geplanten / vorhandenen WEA beträgt rd. 850 m. Im Rahmen der erforderlichen Genehmigungsverfahren nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) wurden sowohl eine Schallimmissionsprognose als auch eine Schattenwurfprognose erstellt.

Die Planungsabsichten, d.h. die bauliche Erweiterung am nordwestlichen Ortsrand von Saeffelen wurden bei diesen Untersuchungen berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der ggfs. Auflagen im Genehmigungsverfahren und des Abstandes von rd. 850 m zur nächstgelegenen Windkraftanlage sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die geplante Wohnnutzung im Bereich Hundsrath zu erwarten.

5.4 Umweltbelange

Die detaillierten Auswirkungen auf die Umwelt werden im Rahmen des gemäß § 2a BauGB erarbeiteten Umweltberichtes beschrieben und bewertet. Dieser ist gesonderter Teil der Begründung und wird durch das Büro H. Schollmeyer, Landschaftsarchitekt AK NW angefertigt.

6.0 RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsvorschriften zu Grunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO-) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294)

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 G. v. 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Februar 2015 (GV. NRW. S. 208)

jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Selfkant, Januar 2016